



LAGAKRAFTBEVIS

2009-06-18

Vårt diarienummer
PLA 08-11

Detaljplan för fastigheterna **Sävar 14:21, 14:16** och **del av 61:1** inom Sävar i
Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2009-05-18, § 74

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt
från och med **2009-06-17**.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindforss

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:
Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

090618134008753

2480K - P09/31

2009-06-18 13:45

Postadress
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering
901 84 UMEÅ

Besöksadress
Stadshuset
Skolgatan 31 A

Telefon
090-16 13 61
Kundtjänst

Telefax
090-16 13 68

e-post
samhallsbyggnadskontoret@umea.se



Länsstyrelsen
Västerbotten

Umeå Kommun Byggnadsnämnden 2009-06-15 Dnr 08.11

Beslut

Datum
2009-06-10

Ärendebeteckning
402-6916-2009
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Ingrid Lindfors
901 84 UMEÅ

Prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheterna SÄVAR 14:21, 14:16 och del av 61:1 inom Sävar i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad april 2009, reviderad maj 2009

Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 18 maj 2009, § 74, antagit rubricerad detaljplan.

Överklagning

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

dag som ovan

Eila Eriksson
Enhetschef Samhällsutveckling

Stefan Löfgren
samhällsplanerare

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-12.15

Beslutande
Åsa Ögren (s), ordförande
Anders Sellström (kd), vice ordförande
Maria Vängbo (s)
Patrick Nygren (s)
Ingemar Jangvad (s)
Emma Nilsson (s)
Ulrik Berg (m)
Cecilia Bergström (c)
Peder Westerberg (fp)
Örjan Mikaelsson (v)
Maria Lindberg (mp)

Ersättare
Bernt Lundström (s)
Lennart Persson (c)
Lennart Sandström (fp)
Mikael Löfstrand (m)
Mattias Sehlstedt (v)
Rabih Ballout (kd)
Jonna Toftemyr Pedersen (mp), från kl 10.30

Övriga deltagande
Margaretha Alfredsson, förvaltningschef
Ulrika Sundin Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist
Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov
Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör
Maria Wetterlöv, informatör
Tomas Strömberg, planarkitekt
Börje Nordström, lantmäterichef
Håkan Sjögren, ekonomichef, §§ 69-70
Johan Gammelgård, §§ 69-70
Pernilla Olofsson, planarkitekt

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2009-05-25

Underskrifter Sekretärare Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 68-86

Ordförande

Åsa Ögren

Justerare

Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2009-05-18

Datum för anslags uppsättande 2009-05-27

Datum för anslags nedtagande 2009-06-17

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift

Ann-Kristin Lundström

Till Museet o
lst 09-05-26
+ bifogade
P.L.

BN § 74

Vårt diarienummer
PLA 08-11

**Detaljplan för fastigheterna SÄVAR 14:21, 14:16 och del av 61:1 inom
Sävar i Umeå kommun, Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat maj 2009, bilaga.
Handläggare är Pernilla Olofsson.

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för utbyggnad av befintlig byggnad och nybyggnad av flerbostadshus i två våningar inom fastigheterna Sävar 14:21 och 14:16.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i april 2009. Samrådstiden har varit 14 april till 4 maj 2009. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår att synpunkterna främst rör byggnadens placering och utformning.

En kompletterande geoteknisk undersökning har gjorts under samrådstiden för att säkerställa att markförhållandena tål belastningen från en nybyggnad. Enligt utredningen skall byggnaden ha 16 meter till nippkant och det är förenligt med detaljplanen.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

Länsstyrelsen
Västerbottens museum

BN § 74 forts.

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad maj 2009

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Genomförandebeskrivning

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga: Underrättelse.

Protokoll med handlingar sänds till

Sökanden

Länsstyrelsen

Västerbottens Museum

SHBK Bygglov

SHBK Fastighetsbildning



UTLÅTANDE

Detaljplan för fastigheterna Sävar 14:21, 14:16 och del av 61:1 inom Sävar i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits under tiden 14 april till 4 maj 2009 med länsstyrelsen, Västerbottens museum, Umeå Energi, UMEVA, Telia Sonera AB, Umeå kommun: För- och grundskoleförvaltningen, SLK, Utvecklingsavdelningen, Skolkontoret, Socialtjänsten, Sävar kommunalförvaltning, Byggnadsnämndens ledamöter och sakägare.

Berörda sakägare, länsstyrelsen och kommunala bolag har per brev fått ta del av samrådshandlingarna. Kommunala instanser har fått samrådshandlingarna via e-post.

Under samrådstiden har följande yttrande inkommit:

Länsstyrelsen

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL: Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övriga synpunkter: För att uppnå intentionerna med den fördjupade översiktsplanen för Sävar tätort anser länsstyrelsen att planbestämmelserna bör kompletteras med bestämmelser om utformning, placering och utförande liknande de som angavs i detaljplanen för del av fastigheten Sävar 10:54 m fl. laga kraft 2008-08-08.

Kommentar:

Genom att ta upp byggnadsvolym och våningsantal från detaljplanen för del av fastigheten Sävar 10:54 och den fördjupade översiktsplanen för Sävar från 1995 avses att skapa en balans där värden i kulturmiljön behålls och en framtida byggnadsutveckling kan ske.

Västerbottens museum

Bostadshuset längs Kungsvägen har fram till idag varit ett av de mest typiskt bevarade husen. Den tillbyggnad som nu är under uppförande är avvikande till utseende och storlek vilket medför en kraftig förvanskning och kan inte accepteras. Möjligheten i detaljplanen att förändra byggnaden kan bli estetiskt tilltalande om det görs på rätt sätt och med hänsyn till husets karaktär. Flera goda exempel finns. Se bilder i bilaga.

Kulturmiljön kännetecknas av egnahemsbostäder med stora trädgårdstomter, ett flerbostadshus känns främmande i miljön. En följd kan bli att liknande hus kommer upp på de övriga tomterna i framtiden, ett sådant ställningstagande måste övervägas redan nu. Att det inte ligger i linje med ett säkerställande av kulturmiljön är uppenbart. Om den befintliga förrådsbyggnaden inte kan behållas önskar museet se alternativa förslag på denna del av tomten.

Kommentar:

Tillbyggnaden av utvändigt trapphus på det befintliga huset har inte befästs i planen. Ställningstagandet att förtäta med flerbostadshus nära centrum har stöd i översiktsplanen för Sävar. Den föreslagna byggnaden har med placering och volym anpassats till omgivande miljö.

Umeå Energi

Fastigheten Sävar 14:21 korsas av en 0,4kV kabel i nord-sydlig sträckning och elförsörjer ett kabelskåp vid Honnörsgänd. Kabeln planeras ersättas under innevarande säsong med ny kabel. Om detta inte går att genomföra kan kabeln ligga kvar eller flyttas på fastighetsägarens bekostnad. Se bilagd kartskiss.

Kommentar:

Sökande delges yttrandet via e-post.

TeliaSonera Skanova Access AB

Den nya bebyggelsen kommer att refordra ny nätutbyggnad. Exploatören bör kontakta Skanova för utsättning av telekablar 020-531000.

Kommentar:

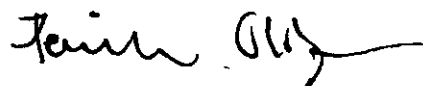
Sökande delges yttrandet via e-post.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 2009
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Pernilla Olofsson
Planarkitekt

- Bilaga 1 Samrådsyttrande från Västerbottens museum
Bilaga 2 Kartskiss från Umeå Energi



ANTAGANDEHANDLING

1 (4)

PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 08-11

Detaljplan för fastigheterna Sävar 14:21, 14:16 och del av 61:1 inom Sävar i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar följande handlingar:
Denna planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser och illustration
Genomförande beskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för utbyggnad av befintlig byggnad och nybyggnad av flerbostadshus i två våningar inom fastigheterna Sävar 14:21 och 14:16.

PLANDATA

Planområdet omfattar fastigheterna Sävar 14:21, 14:16 och en del av 61:1 som ägs av Bjurbäcks bygg och plåt. På Sävar 14:21 ligger ett två våningshus och på Sävar 14:16 en enplans förrådsbyggnad. Den sammanlagda planarean är ca 2000 m².

I norr gränsar planen mot Honnorsgränd och i väster mot Kungsvägen. Söder om Sävar 14:21 ligger kommunalhuset. Åt öster vänder planen främst mot fastigheten Sävar 14:20 och på den ligger Sävaråns slänkrön.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för Sävar tätort, antagen av kommunfullmäktige 1995-08-21 och byggnadsplan (Sä A1/1) fastställd 1953-02-21.

I fördjupad översiktsplan för Sävar tätort finns flera områden utpekade som lämpliga att förtäta, däribland ett område norr om den aktuella detaljplanen. I det området gjordes en detaljplan 2008 som heter Detaljplan för fastigheterna Sävar 10:54 och del av 61:1. I fördjupad översiktsplanen för Sävar finns rekommenderat 2 plans flerbostadshus med 4-6 lägenheter för området.

Behovsbedömning

Detaljplanens begränsade omfattning och innehåll innebär att dess genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Det betyder att det inte finns behov av en miljöbedömning enligt Plan- och bygglagen. Någon miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändig. Planen är också i stort förenlig med den fördjupade översiktsplanens intentioner och handläggs därför med *enkelt planförfarande*.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planen ligger nära Sävarån som är Natura 2000 område sedan 2005. Inom Sävar tätort utgör skyddsområdet endast Sävarån och en mindre del av stränderna. Detaljplanen ligger utanför Natura 2000 området. Sävaråns brant är bevuxen med lövträd som åt öster ger naturinramning till den äldre delen av tätorten där detaljplanen ligger. Detta kan ses som en tillgång för rekreation på detaljplaneområdet.

Ett antal björkar har tidigare stått utmed Honnorsgränd på detaljplaneområdet, endast en är kvar. Den befintliga björken bildar tillsammans med en björk på Sävar 14:20 en portalverkan på Honnorsgränd. Björken skall behållas och ersättas vid ev skada.

Bebyggelseområden

På Sävar 14:21 finns idag ett 2 ½ plans bostadshus med källare från 1943. Huset ligger utefter Kungsvägen och är en del av bebyggelsen från den epok då Sävar gick från jordbruksby till en tätortsmässig karaktär. Huset är utpekad i *Kulturhistorisk bebyggelseinventering, del 3 - Umeå yttre byar (1997)*.

På Sävar 14:16 finns idag en 1 plans förrådsbyggnad som kommer rivs vid nybyggnation.

Det befintliga huset på Sävar 14:21 är idag delvis ombyggt och hyser 2 uthyrningslägenheter, en i varje plan. Den ursprungliga fasaden finns kvar mot Kungsvägen. Ägaren önskar bygga ut huskroppen mot öster för att kunna tillgodose behov av badrum m m enl dagens standard. Då huset har ett historiskt värde i miljön utefter Kungsvägen rekommenderas en varlig ombyggnad med stående locklistpanel som utsprungsbyggnaden. I detaljplanen medges yta runt byggnaden för ev tilläggsisolering. Ifall det görs rekommenderas att fönstren flyttas ut i fasadliv för att bibehålla husets karaktär. Förrådsutrymme finns i källare och på vind.

I detaljplanen ges möjlighet att uppföra en 2 plans byggnad med 4-6 lägenheter. Byggnaden följer samma intentioner som detaljplan för fastigheterna Sävar 10:54 och del av 61:1. Inom byggrätten för den nya byggnaden ges även utrymme för ev farstuvist alt möjlighet till utbyggnad vid behov av hiss i anslutning till trapphuset.

På planområdet finns kryssmärkta områden för uthus/carportbebyggelse där möjlighet finns för utomhusförråd till lägenheterna.

Friytor

Friytan läggs främst söder om och mellan byggnaderna och fyller väl normen. En del av friytan kommer att vara i skugga dagtid då del av kommundelshuset i

söder är beläget 3,5 m från fastighetsgränsen. Under vinterhalvåret ligger hela friytdelen i skugga liksom söderfasadens undervåning på det befintliga huset. Detta gör att friytans area är välbehövlig. Tillräckliga friytor och goda ljusförhållanden inomhus har även styrts valet av den nya byggnadens placering på planen.

Parkering

Ägaren planerar att upprätta parkeringsplatser på u-området i detaljplanens sydöstra del och i anslutning till den läggs ett område som kan bebyggas med carport och uthus. Ytterligare ett område för ev carport/uthus och sophantering medges mellan husen. I planbestämmelserna fastläggs max takhöjd till 3,5 m med avsikt att uthus/carport skall upplevas nätta i förhållande till omgivningen.

Avfall/sopor

Kryssmark finns för ev soprum mellan husen. Sophanteringen kommer följa NOA 07s anvisningar. Sopbilen kan backa upp till 30 m in på mindre väg om förhållandena är goda. I detaljplanen ges möjlighet för soprum ca 25 m in på Honnorsgränd. Det är dock tveksamt om det är tillräcklig sikt då utbyggnaden på det befintliga huset går ca 1 m från plangränsen mot Honnorsgränd.

Vatten och avlopp

Det befintliga huset är anslutet till kommunala VA systemet och för det nya huset finns möjlighet till anslutning.

Trafik

Utfarter från detaljplaneområdet läggs mot Honnorsgränd. Plangränsen mot Kungsvägen beläggs med utfartsförbud då det är onödig risk med utfart mot större väg när Honnorsgränd finns.

Service

Detaljplanen ligger centralt, nära allmän service med kommundelshuset i söder i anslutning till planen. Inom gångavstånd finns söderut vårdcentral och äldreboende och norrut dagligvaruhandel mm.

Störningar och risker

I samband med att detaljplan för fastigheterna Sävar 10:54 och del av 61:1 gjordes 2007/2008 utförde Tyréns AB en släntstabilitets- och radonutredning. Resultaten redovisades i *PM Geoteknik stabilitetsutredning Sävar* daterad 2007-11-30.

Släntstabilitetsutredningen visar att *ingen nyexploatering* av någon form får ske närmare än 12 meter från släntkrön för att erforderlig stabilitet skall erhållas. Inom detta område får heller ingen form av belastning påföras marken, t ex snö- eller materialupplag och byggtrafik. Området utgörs av normalradonmark och byggnader ska därför ges ett radonskyddat utförande.

Detaljplanen för fastigheterna Sävar 10:54 och del av 61:1 börjar 60 m norr om detaljplanen för fastigheterna Sävar 14:21, 14:16 och del av 61:1.

Släntkrönet går på Sävar 14:20 sydöstra hörn in som en liten dalgång och där är det 11 m till släntkrön från gränsen till Sävar 14:16, fö är avståndet ca 20 m. Umeva har 8 skyddmetrar i den östra delen av Sävar 14:16, det medför att byggrätten börjar 25-30 m från släntkrönet.

En kompletterande utredning behövs för att säkerställa släntstabiliteten för denna detaljplan. En sådan utredning planeras parallellt med samrådtiden. Visar den kompletterande släntstabilitetsutredningen att planen behöver ändras kommer nytt samråd att ske.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförande-
beskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2009

Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Pernilla Olofsson
Planarkitekt



Detaljplan för fastigheterna **SÄVAR 14:21, 14:16** och del av **61:1** inom Sävar i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimิตiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för utbyggnad av befintlig byggnad och nybyggnad av flerbostadshus i två våningar inom fastigheterna Sävar 14:21 och 14:16.

Sävar 14:16 och 14:21 är i privat ägo.
Sävar 61:1 är i kommunal ägo.

Del av Sävar 14:21 bör överföras till Sävar 14:16 genom fastighetsreglering för att erhålla lämpliga fastigheter med hänsyn till planerad bebyggelse.

Planen berör i det sydöstra hörnet även del av Sävar 61:1 där ett område för uthus/garage redovisas. Området bör överföras till Sävar 14:16 genom fastighetsreglering.

Ett u-område har reserverats i den östra delen av planen för befintliga allmänna huvudledningar för vatten och avlopp. Ledningarna bör säkerställas med ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden m m

En släntstabilitets- och radonutredning har utförts av Tyréns AB 2007-11-30 i samband med att en detaljplan gjordes för Sävar 10:54 belägen norr om det nu aktuella planområdet.

Nyexploatering får enligt utredningen inte ske närmare än 12 meter från släntkrön.

En kompletterande släntstabilitetsutredning har utförts av Tyréns 2009-05-08. Ingen nyexploatering får ske närmare än 16 meter från släntkrön.

Tillkommande bebyggelse skall utföras med erforderligt radonskydd för normalradonmark.

Uppvärmning

Uppvärmningssystemet ska vara vattenburet för att kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp.

Trafik och parkering

Planområdet angörs från Honnörsgård. Längs Kungsvägen skall utfartsförbud gälla.

Parkering anordnas inom kryssmarkerat område för respektive tomtplats.

Sophämtning sker från Honnörsgård. Placering av sopkärl skall ske i enlighet med anvisningar i NOA 07.

Vegetation

Intill planens norra gräns finns en björk som markerats med "n" på plankartan. Björken skall bevaras och ersättas med ett nytt träd vid eventuell skada.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Bjurbäcks bygg och plåt.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2009
Detaljplanering rev maj 2009


Carina Björö
Lantmätare

Handläggare:

Anna Helmersson

Regdatum: 2009-07-02

Registrering av åtgärder:

Detaljplan för SÄVAR 14:16, 14:21, 61:1

Information:

Berörda fastigheter:

SÄVAR 14:21

SÄVAR 14:16

SÄVAR 61:1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2009-06-24	TR	Tidigaste registreringsdatum
2009-05-18	BD	Beslutsdatum
2009-06-17	LK	Laga kraft
2014-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2009-07-02	PB	Inlagd i ACM